Begründung zum Bebauungsplan Nr. 188
für den Bereich südlich der Obersinsener Straße

Endstandsfassung vom 05.02.2001

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 14.12.2000 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Inhalt:

SEITE

1. LAGE DES PLANGEBIETES, ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE 2
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG 2
3. ANLASS UND ABSICHT DER PLANUNG 2
4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS 3
5. STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG 3
6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4
7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 4
8. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 4
9. ORTSBILD/GESTALTUNG 5
10. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGSFLÄCHEN 5
11. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 6
12. VERKEHRSERSCHLIEßUNG 7
13. IMMISSIONEN / ALTLASTEN 7
14. ENTWÄSSERUNG 8
15. VER- UND ENTSORGUNG 9
16. DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE 10
17. LANDWIRTSCHAFT 10
18. DURCHFÜHRUNG 10
19. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 10
20. FLÄCHENBILANZ 11
21. KOSTEN 11
22. FINANZIERUNG 11

Anlage A Hinweise 12

Anlage B GOP - ökologischer Fachbeitrag
Anlage C Berechnung der Leistungsfähigkeit
Anlage D Schallimmissionen
Anlage E Immissionen - Abstandsplan
Anlage F Entwässerungsuntersuchung

1.LAGE DES PLANGEBIETES, ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Der für die geplante Bebauung ausgewiesene Standort befindet sich am südlichen Siedlungsrandbereich des Ortsteils Marl-Sinsen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und wird begrenzt

im Norden durch die Südseite der Obersinsener Straße (Bebauungsplan Nr. 103)
im Osten durch die Hofanlage Obersinsener Straße Haus Nr. 74, Teil des Flurstücks 106
im Süden durch den Verlauf der Böschungskante parallel zum Gernegraben
im Westen durch das ehemalige Hofgebäude Obersinsener Straße Nr. 12 in Verlängerung der Flurstücksgrenze 891100 zur Obersinsener Straße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 100 teilweise, 101, 107, 108 und 106 teilweise, Flur 184 und ist gekennzeichnet durch eine schwarze unterbrochene Linie.
Das ausgewiesene Gebiet wird im west-, nord- und östlichen Teil durch Bebauung umschlossen. Im südlichen Teil schließt das Landschaftsschutzgebiet mit dem Verlauf des Gernegrabens und deren Uferzone ab.
Die Nutzung des Areals ist als Hof-, Wiesen- und Weidefläche zu bestimmen.
Im Osten wie im Westen befinden sich einzelne Häuser (ehemalige Hofgebäude) mit Nutzergärten.
Im westlichen Teil des Planungsraumes befindet sich ein alter Stieleichenbestand, der gleichzeitig den natürlichen Grenzverlauf der zukünftigen bebauten Fläche darstellt.
Die aufgebrochenen Flächen zwischen den Hofanlagen Haus Nr. 74 und Haus Nr. 12 sind in ihrer Erscheinungsform zum Siedlungsbild als undefiniert zu bezeichnen. Das ausgewählte Bebauungsgebiet findet sich im engeren Einzugsbereich der im Zusammenhang stehenden bebauten Ortsteillage Marl-Sinsen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Die Ausweisung des Plangebietes mit einer Wohnnutzung deckt sich mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marl, südlich der Obersinsener Straße.
Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, sind die Bereiche als Agrarbereiche, Erholungsbereiche sowie als Bereiche für Schutz und Landschaft dargestellt.
Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes bzw. des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 32 "Bachaue des Gernegrabens" des Landschaftsplanes Nr. 1 "Die Haard" berührt nur eine Teilfläche des Geltungsbereiches des B-Plan . Diese Oberlagerung ist für den Schutzzweck des geschützten Landschaftsbestandteils jedoch unerheblich, da lediglich eine sukzessive Nutzung für diese Fläche vorgesehen ist und der Bereich der Versickerungsanlage gänzlich außerhalb dieses Teilbereiches liegt.
Die Planaussagen des Bebauungsplanentwurfs stehen nicht im Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet, so dass das Verfahren nach § 29 (4) LG NW nach Rechtskraft der 1. Änderung des Landschaftsplanes Nr. 1 "Die Haard" eintreten kann.
Die geplanten Grünflächen sollen einen landschaftsgerechten Übergang der geplanten Wohnbebauung zur freien Landschaft hin schaffen. Der südliche Bereich der Obersinsener Straße liegt in der Verbandsgrünfläche Nr. 95.

3. ANLASS UND ABSICHT DER PLANUNG

Der Ortsteil Marl-Sinsen liegt im siedlungsstrukturellen Zusammenhang der Mittelzentren Recklinghausen und Marl. Die geographische und naturräumliche Lage begrenzt die weitere bauliche Entwicklung des Ortsteils und führt bei der anhaltenden Nachfrage an qualifizierten Wohnungsstandorten zu der Siedlungsrandschließung im südlichen Raum des Ortsteils.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der ausgewiesenen Bauflächen zu sichern, wurde von der Stadt Marl die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet. Die Festsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet die bauliche Nutzung, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt und sich in das naturräumliche landschaftliche Siedlungsbild einbettet.

Der gewählte Standort mit seinen Voraussetzungen für eine eingepasste siedlungsstrukturelle Abrundung mit einer Wohnnutzung ist für den gewählten Standort prädestiniert.
Die Bereitschaftserklärung der Grundstückseigentümer und Erschließungsgesellschaften, das Bebauungsplangebiet zu entwickeln und diesen Wohnnutzungsstandort über den gemeindlichen Raum hinaus zu gewinnen, verbessert die Realisierung und die Umnutzung.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes soll in das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild harmonisch eingegliedert werden, um so die Attraktivität des siedlungs- und landschaftlich wertvollen Raumes zu gewährleisten. Um diese Anforderung sicherzustellen, wurden in Abstimmung mit der städtischen Entwicklung, die Planungsabsichten in dem aufgestellten Bebauungsplan definiert.

4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Durch die geplante Bebauung soll ein Wohngebiet entstehen, das eine dem Siedlungsumfeld angemessene Ergänzung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht.
Generelles Ziel der Bebauungsplanung ist es:
im engen Umfeld des städtischen Siedlungsraumes gesunde und sichere Wohnverhältnisse zu schaffen,
eine einseitige Bevölkerungsstruktur im städtischen Raum zu vermeiden, die Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungskreise zu ermöglichen,
die Einbindung und Fortentwicklung des städtischen Siedlungsraumes unter Sicherung der vorhandenen orts- und landschaftsprägenden Gestaltungsformen herzustellen.
Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordneten städtebaulichen Entwicklungen sichergestellt. Die Planung ermöglicht die sozialgerechte Flächennutzung und die Bewahrung einer menschenwürdigen Umwelt.

5. STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Auf dem ca. 3,5 ha großen Areal soll entsprechend der nördlich der Obersinsener Straße gelegenen Bebauung eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung für Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen in einer abgeschlossenen Bausiedlungsform errichtet werden.
Die Bebauung des Plangebietes orientiert sich an den räumlichen Rahmenbedingungen. Hierzu zählt die Begrenzung des Siedlungsbereiches durch den im Süden bestehenden angrenzenden Landschaftsraum und den Verlauf des Gernegrabens und der Hochspannungsleitung. Im Westen und Osten durch die bestehenden Hofanlagen mit ihrem prägenden Baumbestand.
Der nördliche Teil des Gebietes ist als Straßenrandbebauung entlang der Obersinsener Straße in einer offenen und parallel zur Straße ausgerichtete Bebauung vorgesehen. Die Bebauung setzt sich in einer Doppelreihung nach Süden zum Landschaftsraum fort.
Um die erforderlichen Ansprüche an das zu ergänzende Siedlungsbild zu gewährleisten, wurden die Baustrukturen in ihrer Ausrichtung und Orientierung der topographischen Situation angepasst.

Die Ausrichtung der Gebäude mit den Grün- und Vegetationsflächen (Grünachsen von der Obersinsener Straße zum Gernegraben) gewährleistet eine Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.
Die Anbindung der Wohnbebauung erfolgt über Stichstraßen (bzw. als Ringerschließung). Die Wendeplatzflächen liegen jeweils im zentralen Bereich und sind durch (befahrbare Wege für Versorgungsfahrzeuge) Fuß- und Radwege untereinander verbunden.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Um die Zielkonzeption, Erhalt des Strukturbildes und Abrundung des vorhandenen Siedlungsraumes unter den gewählten Funktions- und Nutzungsansprüchen zu gewährleisten, wurde die Verbindlichkeit der Bebauung in ihrer Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 festgesetzt.
Diese Festsetzung begründet sich in der bestehenden umliegenden Nutzungsform und bildet eine verträgliche Zuordnung der Nutzung zum übrigen Siedlungsraum.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:
- Beherbergungsbetriebe
- nicht störendes Gewerbe, - Verwaltungsanlagen,
- Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen
nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Dieser Ausschluss im allgemeinen Wohngebiet führt jedoch nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters.
Es erfolgt hier lediglich eine klarstellende Akzentuierung im Sinne der Konzentration auf den eigentlichen Schwerpunkt und den Inhalt des allgemeinen Wohngebietes. Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen gewerblichen Läden und die nicht störenden Handwerksbetriebe bleiben - stärker als dies in Reinen Wohngebieten möglich ist - städtebaulich vertretbar und planerisch zulässig.

7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Planbebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird zweigeschossig als Höchstmaß festgesetzt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß ausgestattet.
Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Geschossigkeit, ist die vorhandene Baustruktur (Hofanlagen) sowie das im Umfeld geprägte Siedlungs- und Landschaftsbild. Das Maß der Nutzung auf den bebauten Grundstücksbereichen orientiert sich an der vorhandenen Nutzungsausweisung nördlich der Obersinsener Straße.

Zur Vermeidung unmaßstäblicher Höhenentwicklungen findet die Festsetzung der maximalen Firsthöhen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihre Anwendung.
Auf diese Weise wird eine unmaßstäblich hohe Verdichtung des Plangebietes vermieden und eine Überdimensionierung der Baukörper ausgeschlossen.
Die Festsetzung und Zuweisung der Stellplätze innerhalb der bestimmten Flächen begründet sich in der Maßgabe von beeinträchtigungsfreien Zufahrten im Bereich der bestehende Baumallee an der Obersinsener Straße.
Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und Nutzungsausweisung von Geh,- Fahr- und Leitungsrechten beziehen sich auf die Erschließungsnotwendigkeit und die Minimierung des Flächenverbrauchs.
Auf der Grundlage des § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB werden Flächen und Einzelstandorte zur Anpflanzung und zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der durchgeführten Eingriffsabschätzung und Bilanzierung des gesamten Vorhabens.

8. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festschreibung der Bauweise erfolgt als Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen.
Die Festlegungen der Baugrenzen begründen sich in der Ausrichtung und Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum und in der Vermeidung von Eingriffen an dem bestehenden Baumbestand entlang der Obersinsener Straße.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in den Wohngebieten (WA) ist bis zu 1,0 m auf der dem Straßenraum abgewandten Seite ausnahmsweise zugelassen, wenn es sich um Gebäudeteile handelt und die notwendigen Abstandsflächen der Bau0 NW eingehalten werden.

9. ORTSBILD / GESTALTUNG

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen der Wohngebäude als Satteldächer (Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 40° - 48° Grad in Anlehnung an die bestehenden Hofgebäude und der nördlichen Bebauung festgeschrieben .
Die Festsetzung der Firsthöhe sowie die gesamten baulichen Anlagen sind in Anlehnung an den siedlungstypischen Bestand festgelegt.
Die Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere im Rahmen der Festsetzung auf ortstypische Gestaltungsbilder und somit auf das Erscheinungsbild der Neubausiedlung mit dem Anspruch des Ortsteilcharakters, ist abgestimmt.

10. GRÜN UND ANPFLANZUNGSFLÄCHEN

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem städtischen Siedlungsraum Marl und landschaftlichen Bereichen. Dies erfordert einen schonenden und harmonischen Übergang vom geplanten Wohngebiet zum Landschaftsraum. Das Wohngebiet wird stark durchgrünt. So sollen drei Grünachsen von der Obersinsener Straße in Richtung "Gernegraben" die Siedlung durchziehen und dadurch für eine Auflockerung und Erhöhung der Erholungsfunktion durch verbesserte Nutzbarkeit beitragen. Gleichzeitig wird das Kleinklima verbessert.
Der Bereich entlang des Gernegrabens soll durch die Entwicklung des angrenzenden Wirtschaftsgrünlands zur Grünlandbrache mit Hochstaudenflur und standortheimischen Gehölzen ausgedehnt werden.
Die alten Baumbestände in den Bereichen der Hofanlagen sind ebenfalls zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
Das Wohngebiet wird stark durchgrünt. Die Bepflanzung von Stellplätzen und Straßenraumausweitungen durch Großgrün ist vorgesehen.
Der Alleebestand entlang der Obersinsener Straße soll durch die zurücktretende Bebauung in seiner Entwicklung und Erhaltung nicht eingeschränkt werden.
Die Festsetzung der privaten Trenngrünflächen (Vorgartenflächen) mit der Zulässigkeit der Einfriedigung wird als Grüngestaltungselement zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet. Die städtebauliche Zielvorstellung des grüngestalteten Wohnumfeldes im Übergang zum öffentlichen Straßenraum wäre mit der Erstellung von Garagenkörpern und Stellplätzen als Querriegel bzw. durch die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäusern und Carports) aufgehoben.

SPIELPLATZFLÄCHEN

Unter Berufung auf die erfolgten Spielplatzflächen-Untersuchung der Stadt Marl läst sich für den Stadtteil Marl-Sinsen die Spielplatzflächenversorgung als ausreichend bezeichnen. Die Untersuchung "Spielplätze in der Stadt Marl - Bestand und Bedarf " - von 1994 mit dem Ratsbeschluss vom 30.03.1995 lässt für den Ortsteil Marl-Sinsen, Bezirk 604, einen weit größeren Deckungsgrad in den vorhandenen Spielplatzflächen gegenüber der Gesamtstadt erkennen (84% Ortsteil Marl-Sinsen zu 78% Gesamtstadt). Auf dieser Grundlage lässt sich bei einer baulichen Entwicklung im Bereich der Obersinsener Straße ein ausreichender Spielplatzflächenanteil bezogen auf den gesamten Ortsteil begründen.
Die Erreichbarkeit des vorhandenen Schwerpunktspielplatz an der Goldregenstraße im Wohnbezirk ist von dem geplanten Baugebiet an der Obersinsener Straße mit 150 m als verträgliche festzustellen. Der Spielplatz Goldregenstraße ist in den letzten Jahren renoviert worden und stellt die zentrale Spielmöglichkeit insbesondere für größere Kinder dar.

Er übernimmt für den Wohnbereich die zentrale Versorgungsfunktion und ist für die zukünftige Bebauung entlang der Obersinsener Straße in seiner Erreichbarkeit zuzuordnen. Weil in den o.g. Planungsgebieten ausreichend private Garten- und Freiflächen zur Verfügung stehen, ist für die Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen gegeben. Für größere Kinder ist der Spielplatz an der Goldregenstraße als ausgewiesener Spielplatz dem Plangebiet zuzuordnen. Aus den vorgenannten Gründen wird auf die Ausweisung einer öffentlichen Spielplatzfläche im Plangebiet verzichtet.

11. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Anlage B Grünordnungsplan (GOP)

Nach § 8 und 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen in gleicher Art und mit gleichen Funktionen an die Stelle der durch den Eingriff gestörten Funktionen bzw. beeinträchtigten optischen Beziehungsgefüge treten. Die gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung, alle berührten Belange - somit auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege - in die Abwägung einzustellen.

Nach der vorliegenden naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung erfolgt die Eingriffskompensation innerhalb der Bebauungsplangrenzen. Laut naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht kein Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes. Die Bilanzierung ist ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen an Ort und Stelle des Eingriffs und stellen einen gleichwertigen Ersatz dar. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Gebietes. Hierbei werden folgende Bereiche im wesentlichen herangezogen:

1. Entwicklung einer Siedlungsrandzone als Pflanzfläche und der Einrichtung einer Grünlandfläche mit Hochstauden.
2 Schutz, Erhalt und Pflege des alten Baumbestands und der Hecken.
3. Intensive und artenreiche Durchgrünung des Geländes, besonders der Randbereiche. Dabei Bevorzugung von standortheimischen Laubgehölzen im Privatbereich.
4. Minimierung der Flächenversiegelung durch geeignete Baumaterialien. Verwendung von Wasserdurchlässigen Bodenbelägen usw.
5. Gestaffelte Bepflanzung, vom Siedlungsrandbereich nach Süden hin abfallend, punktuelle Initialpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen im Bereich der Grünlandfläche.

Im Zuge der Umsetzung dieses Bauleitplanes ist insbesondere auf die lokale Situation des städtischen Raumes hinsichtlich der Lage und dessen Nutzung abzustellen.

Durch die Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft durch eine Erhöhung der Versiegelung des Bodens hervorgerufen.

Durch die Einbeziehung von großzügigen Grün- und Freiflächen und deren Aufwertung innerhalb des Eingriffsbereiches, lässt sich der Eingriff qualitativ kompensieren.

Durch die Einbeziehung der grünordnerischen Zielkonzeption in die Planung wird dem Vermeidungsgebot entsprochen. Dazu zählen:

Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes im Gebiet Einplanung von bebaubaren, ausreichend großen Pufferzonen

Ausweisung von Grünzügen im Süden, die eine Vernetzung der angrenzenden Bachniederungen ermöglicht.

Alle darüber hinaus entstehenden Beeinträchtigungen sind unvermeidbar.

Die plankonforme Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches mit Wohnhäusern ist stadtplanerisch sinnvoll , sie entspricht dem Planungswillen der Stadt Marl. Unverhältnismäßige Nachteile für die Nutzer sowie für Natur und Landschaft entstehen aufgrund der Lage des Plangebietes nicht.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Grünordnungsplan vorgesehen Maßnahmen zu erfolgen hat. Der Grünordnungsplan mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung. (Anlage B)
Die gemäß § 9 (1) 20, 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind entsprechend zugeordnet (§ 1a BauGB).

12. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

(siehe Anlage C - Berechnung der Leistungsfähigkeit)
Die äußere Erschließung erfolgt über die Obersinsener Straße mit Anschluss an die Schulstraße L798 und die Halterner Straße L551. In der Aufstellung des verkehrstechnischen Nachweises der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L798 u. L551 zur äußeren Erschließung des Wohngebietes werden keine Beeinträchtigungen festgestellt (siehe Anlage "Berechnung der Leistungsfähigkeit" vom August 1998).
Die innere Verkehrserschließung erfolgt über 3 Stichstraßen von der Obersinsener Straße in das Neubaugebiet. Das geplante innere Erschließungssystem für die Neubebauung sieht eine Verbindung der Wendeanlagen als Geh- und Radweg sowie einen Versorgungsweg für Müllfahrzeuge vor.
Die Querschnittsaufteilung des verkehrstechnischen Ausmaßes orientiert sich an dem notwendigen Minimalaufwand im Sinne der EAE 95 (Empfehlung bei Anlagen von Erschließungsstraßen) mit der Straßenkategorie AW1 (Anliegerweg). Die Erschließungsstraße ist als niveaugleicher Ausbau mit Rinnenführung und einem Gesamtquerschnitt von maximal 6,00 Meter festgelegt. Die Querschnittswahl wird durch die Verlegung der Versorgungstrassen und die Nutzungsansprüche bestätigt.
Wendemöglichkeiten am Ende der Stichstraße sind für PKW-Fahrzeuge ausgewiesen. Müllfahrzeuge erhalten die Möglichkeit durch die Ringverbindung ohne notwendiges Wenden das Baugebiet zu befahren. Zur Sicherung der zukünftigen Fußwegeverbindungen wurde die durchgehende Führung im Verlauf der geplanten Erschließung sowie als Querspangen zwischen der Obersinsener Straße und des Neubaugebietes aufgenommen.
Zusätzlich sind im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den öffentlichen Nutzer eingeräumt worden. Sofern von der Stadt die Veranlassung zur Herstellung von Wegen und Versorgungstrassen besteht und die Unterhaltungs- und Haftungspflicht für die Flächen übernommen wird, ist die Sicherung von weiteren Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der gekennzeichnete Form abrufbar.
Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird mit Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen (ca. 18 Stellplätze) mit der Zufahrt von der Obersinsener Straßen im direkten Anschluss an die Bebauung berücksichtigt.
Als Grundlage der Stellplatzanordnung werden die EAE-95 und EAR-91 sowie die Richtzahlen für die Ermittlung der Anzahl der "notwendigen Stellplätze" verwandt. Insgesamt stehen 28 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und die 18 Besucherstellplätze mit der Zufahrt von der Obersinsener zur Verfügung. Das Verhältnis zu max. 54 Wohneinheiten WE wäre mit 28 Besucherstellplätze BSt (2 WE zu 1 BSt) als ausreichend zu bezeichnen.
Das Verhältnis der Stellplätze zu jeder Wohneinheit im Plangebiet wäre mit 2 St.[WE und zusätzlich 18 Gemeinstellplätze berücksichtigt.

13. IMMISSIONEN / ALTLASTEN

(siehe Anlage D - Schallimmissionen -)
(siehe Anlage E - Immissionen - Abstandsplan -)

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet verzeichnet. Eine direkte Beeinflussung der Altlastenverdachtsfläche auf das Plangebiet ist nicht erkennbar. Die Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Tankstelle) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt eine Belastung des Gebietes durch Straßenverkehrslärm von der Obersinsener Straße und durch den Schienenverkehrslärm der Deutschen Bahn AG (Wanne-Eickel - Münster) auf.
Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau" kann für die Plangebäude des Baugebietes im Zuge passiver Schallschutzmaßnahmen erbracht werden.
Zur Bewertung der Lärmproblematik wird auf die bestehende Situation hingewiesen. Die geplanten Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Hausgärten, sind auf der von dem Lärmerzeuger abgewandten Seite angeordnet oder in einem ausreichenden Abstand ausgewiesen. Daher werden die wesentlichen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete generell eingehalten und für den innenstädtischen Bereich als verträglich eingestuft.
Lärmschutzmaßnahmen sind durch den passiven Schutz an Gebäuden bzw. durch Zuordnung der geplanten Außenwohnbereiche durch den Bauherren zu gewährleisten.
Um die erforderlichen Orientierungswerte zu erhalten, werden Schallschutzmaßnahmen im Hochbau gemäß DIN 4109 Tab. 8 notwendig.

Durch den bestehenden Parkplatz der Hofanlage im angrenzenden Bereich zur geplanten Wohnbebauung würde eine Lärmproblematik gegenüber der geplanten Wohnbebauung entstehen. Ein Schutz vor Lärmbelästigungen wäre durch die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Wohngebiet gewährleistet.
Die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen dem Parkplatz und dem geplanten Wohngebiet ist als aktive Lärmschutzmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt. Aus Gestaltungsgründen sollte eine Bepflanzungswand errichtet werden, die eine Ergänzung der bestehenden Hecke (ca. 2,5 m hohe Hainbuchenhecke) darstellt und keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursacht.
Im Einvernehmen bezüglich der Lärmimmissionen wurde mit dem Betreiber der Hofanlage und dem Vertreter der Landwirtschaftskammer im Rahmen eines Ortstermin am 05.08.98 vorgeschlagen, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen dem Parkplatz und dem geplanten Wohngebiet als aktive Lärmschutzmaßnahme sinnvoll wäre.
Durch die Ausweisung einer Lärmschutzwand mit Abgrünungsmaßnahmen bzw. "Grüne-Lärmschutzwand" würden die Lärmimmissionen von der Hofanlage mit ihren Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet eingeschränkt. Durch diese Aufnahme in den B-Plan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Schutzansprüche der Nutzer sichergestellt..
Geruchsimmissionen von der Hofanlage
Der Emmissionsort gemessen vom Stallbereich liegt ca. 50 m von der Wohnbaufläche entfernt und liegt außerhalb der Hauptwindrichtung. Aus diesem Grund ist die Verträglichkeit zwischen den Nutzungen unter dem Gesichtspunkt der Geruchsimmission Rechnung getragen. Eine weitere Schutzmaßnahme besteht in dem geplanten Anpflanzungsbereich zwischen der Hofanlage und der zukünftig geplanten Wohnbebauung.
Die Pferdehaltung im Bereich der Hofanlage wird von Seiten des Vertreters der Landwirtschaftskammer als unbedenklich festgestellt, weil die Abstände zu der geplanten Wohnbebauung ausreichend sind (siehe Anlage B "Abstandsplan").

14. ENTWÄSSERUNG

(siehe Anlage F - Entwässerungsuntersuchung)
Der Begründung zur Entwässerung ist die konzeptionelle Untersuchung zur Schmutzwasser- und Regenwasserbehandlung bzw. Ableitung des geplanten Schmutzwasseranteils aus der Bebauung zugrunde zu legen.

Nach Aussagen dieser Untersuchungen ist die Einleitung des anfallenden Schmutzwasseranteil in den Hauptsammler Obersinsener Straße möglich, wobei der Anschluss des Hauptsammlers über eine Freispiegelleitung erfolgt .
Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation über das genossenschaftliche Pumpwerk Marl-Ost abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Marl-Ost gereinigt werden.
Alle anfallenden Niederschlagswassermengen von privaten und öffentlichen Flächen werden über eine Regenwasserkanalisation in eine Versickerungsanlage im südlichen Grüngürtel des Baugebietes abgeleitet. Die Versickerungsanlage wird als Versickerungsbecken mit Anschluss/ Überlauf an den Gernegraben ausgebildet. Die erforderlichen Flächen für das Versickerungsbecken werden als wasserwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.
Der Überlaufanschluss des Niederschlagwassers muss so ausgebildet werden, dass dem Gernegraben nicht mehr Wasser zugeleitet wird, wie dies aus dem natürlichen Einzugsgebiet in den Graben fließen würde.

15. VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern erstellt.
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Trinkwasserleitungen im Verlauf der Obersinsener Straße und wird in ein Ringnetz geführt. Zur Sicherung des Löschwassers sind entsprechende Unterflurhydranten anzuordnen bzw. sind offene 1Nasserentnahmestellen einzurichten.
Der Löschwasserbedarf von 800 1/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden wird gemeindeseitig über das Trinkwassernetz und ggf. durch Feuerlöschfahrzeuge sichergestellt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden als Maßgabe an den zukünftigen Erschließungsträger /Planer weitergeleitet. Im Rahmen der Ausführungsplanung und Genehmigung für die Erschließungsanlagen werden die zuständigen Behörden (Feuerwehr) mit einbezogen.
Die Ausbauplanung der Erschließungsanlagen wird mit dem Leiter der Feuerwehr abgestimmt, um weitere Standorte der Hydranten im Rahmen der Erstellung der Erschließungsanlagen festzulegen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine 110-KV-Stromleitung der DB AG mit einem
20 m breiten Schutzstreifen. Die bestehende Hochspannungsleitung mit ihren Schutzstreifen erhält eine weitere Abstandszuordnung der Induktiveinwirkung auf die Wohnbebauung. Dieser Abstand beträgt 20 Meter im Radius vom potentiellen Leiter. Die Leitungstrasse wird durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.
lm Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Leitungsgefährdende Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie von außerhalb in den Schutzstreifen hineinragen, so niedrig gehalten werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können
Die Versorgung mit Gas und Elektrizität wird zwischen den Ansiedlern und dem Versorgungsträger geregelt. Der Anschluss der Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Neuschaffung von Versorgungsleitungen bzw. Aufwertung des vorhandenen Anschlusspunktes.
Eine Versorgung des Baugebietes mit Nutzwärme auf der Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist durchaus möglich. Hierbei sind entsprechende Abstimmungen mit dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sinnvoll.
Es wird darüber hinaus angeregt, auf regenerative Energien zurückzugreifen (z. B. passive Sonnennutzung und Solarenergie).
Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle

und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Investor (Erschließungsgesellschaft) auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.

16. DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Die Planung betrifft mittelalterliche und frühzeitliche Siedlungsgebiete, daher sollte folgender Hinweis berücksichtigt werden: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in den natürlichen Bodenbeschaffenheiten entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen.

17. LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Betriebsformen der bestehenden Hofsteilen sind nicht erkennbar. Immissionsbeeinträchtigungen und damit abstandspflichtige Viehhaltung gemäß VDI Richtlinien 3471 - 3473 liegen bei keinem der Betriebe vor.
Die Hofanlage Haus Nr. 74 (Gösmeier) weist eine Pferdehaltung auf. Der unbebaute Teil des Plangebietes wird überwiegend als Wiesenweidefläche und genutzt. Durch die stark innerstädtisch beanspruchten Rahmenbedingungen ist die Weideflächen Nutzung in ihrer Quantität eingeengt und erhält so eine geringfügige Verwendbarkeit.

18. DURCHFÜHRUNG

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans möglichst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

19. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die getroffenen Festsetzungen werden auslösende Wirkungen der Planung in ihrer möglichen negativen Form begrenzt bzw. vorhandene negative Erscheinungen beseitigt. Hierzu zählen:
Die Neubebauung mit dem Planungsziel, sich in den vorhandenen Siedlungsraum einzufügen und den aufgebrochenen und teilweise umstrukturierten Ortsrand in der erweiterten Form abzurunden.
Durch die Kopplung von ausgewiesenen Bauflächen mit erhöhtem Begrünungsanteil werden die Ziele der örtlichen Entwicklung gesichert und der hohe Landschaftsverbrauch durch den Eingriff der geplanten Bebauung in der Beeinträchtigung minimiert.
Die Wahl der verkehrlichen Erschließung und die Ausrichtung der Baustruktur schließt sich der vorhandenen Siedlungsstruktur an.
Die Ausbauform der geplanten Erschließungsstraße als Mischfläche (sanfte Separation) sowie die Anbindung an die Obersinsener Straße, führen zu keinen negativen Auswirkungen auf das vorhandene Umfeld.
Die zu erwartenden Verkehrsbelastungsgrößen sind in der Dimensionierung und in dem Ausbau der Anbindung an die örtlichen Erschließungsstraßen berücksichtigt.
Die Ergänzung der ortsnahen Geh- und Radwegeverbindungen in dem Plangebiet stellen einen verbesserten Zusammenhang des allgemeinen örtlichen Wegenetzes dar.
Die Gewährleistung der vorhandenen Zielsetzung wurde in dem vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des § 9 BauGB durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Außerdem sind die Erstellungskosten sowie die weiteren notwendigen Kosten durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Stadt durchzuführen.

Der Bebauungsplan bildet gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage zur Einhaltung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Die Bindung durch die textliche Festsetzung gewährleistet die landschaftliche und räumlich vertretbare Form und Nutzung der Wohnbebauung.

20. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet gesamt:	33.900,00 m²
Wohngebiet	18.400,00 m²
Verkehrsflächen verkehrsberuhigter Bereich, einschließlich Parkständen Fuß- und Radwege	3.390,00 m²
Grünflächen	10.510,00 m²
Versorgungsflächen	
Versickerungsflächen	
Retentionsräume	1.600 m²

21. KOSTEN

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:

vorhandene Verkehrsfläche, Straßen und Wegebebauung	
neue Verkehrsflächen, Straßen, Wegebebauung (voll ausgebaute Straßen, Wege, einschließlich Beleuchtung)	470.000,00 DM
Verkehrsgrün	55.000,00 DM
Grünflächen	220.000,00 DM
Kanalbau	850.000,00 DM
Kosten insgesamt geschätzt	1.180.000,00 DM

22. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch die Erschließungsgesellschaft gesichert. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Investor (Erschließungsgesellschaft) auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.
Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Marl, 05.02.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Baudezernent

Anlage A Hinweise

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Leitungsgefährdende Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie von außerhalb in den Schutzstreifen hineinragen, so niedrig gehalten werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können.
Die Fläche in dem Schutzstreifen unterliegt einer Nutzungsbeschränkung. Bauliche Anlagen dürfen erst nach Zustimmung durch die DB Energie errichtet werden, Vorrichtungen sowie Stangen oder dergleichen müssen einen Schutzabstand von mindestens 3m zu dem Leiterseil einhalten. Die geplanten Anpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt der Vegetation ist durch oder zu Lasten der jeweiligen Eigentümer durchzuführen. Ferner weisen wir darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe von 110 KV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetischen Feldern empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen.
Textlicher Hinweis als Kennzeichnung gemäß §9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§110 FS BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.
Deutsche Steinkohle AG
lm Winterhalbjahr 98/99 haben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundwasserflurabstände eingestellt, die die Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 der ATV nicht sicher möglich machen. Um die Oberflächenentwässerung dauerhaft zu gewährleisten, erscheint es uns angezeigt, anstelle der ortsnahen Versickerung die Einleitung des Oberflächenwassers in den Gernegraben baurechtlich vorzusehen.
Sobald der Bebauungsplan in seiner Rechtwirksamkeit besteht, wird der Kommunalverband über den Inhalt benachrichtigt.
In Rahmen des Anhörungstermins vom 17.07.1998 wurde festgestellt, dass im Wesentlichen die Lärmimmission als Beeinträchtigung und Konfliktpotential für die zukünftige Wohnbebauung von Seiten der Hofanlage Gösmeier durch den Parkverkehr im Bereich des Parkplatzes zu erwarten ist.
Da die An- und Abfahrt des Parkplatzes bei Veranstaltungen in erster Linie zu einer Lärmbelastung der zukünftigen angrenzenden Wohnbebauung führt, wird von der Angabe aus TA-Lärm (1998) ausgegangen, in der die Überschreitung von Lärmwerten im Wohngebiet als geringfügig eingestuft wird, wenn sie nur bis zu 10 mal im Jahr stattfindet. Außerdem ist die Kapazität de Parkplatzes so begrenzt (max. 24 Pkw), dass eine übermäßige Belastung der Wohnfunktion auszuschließen ist.
Um die dennoch zu erwartenden Lärmimmissionen einzugrenzen, wurde im Rahmen eines Ortstermins mit den Eigentümers der Hofanlage , den Vertretern der Stadt und der Landwirtschaftskammer die Errichtung einer Lärmschutzwand von 3 m Höhe zwischen Parkplatz und dem geplanten Wohngebiet als aktive Lärmschutzmaßnahme im Plan aufgenommen.
Durch Ausweisung von Abgrünungsmaßnahmen bzw. „Grüne-Lärmschutzwand“ werden die Lärmimmissionen mit ihren Auswirkungen auf des geplante Wohngebiet eingeschränkt